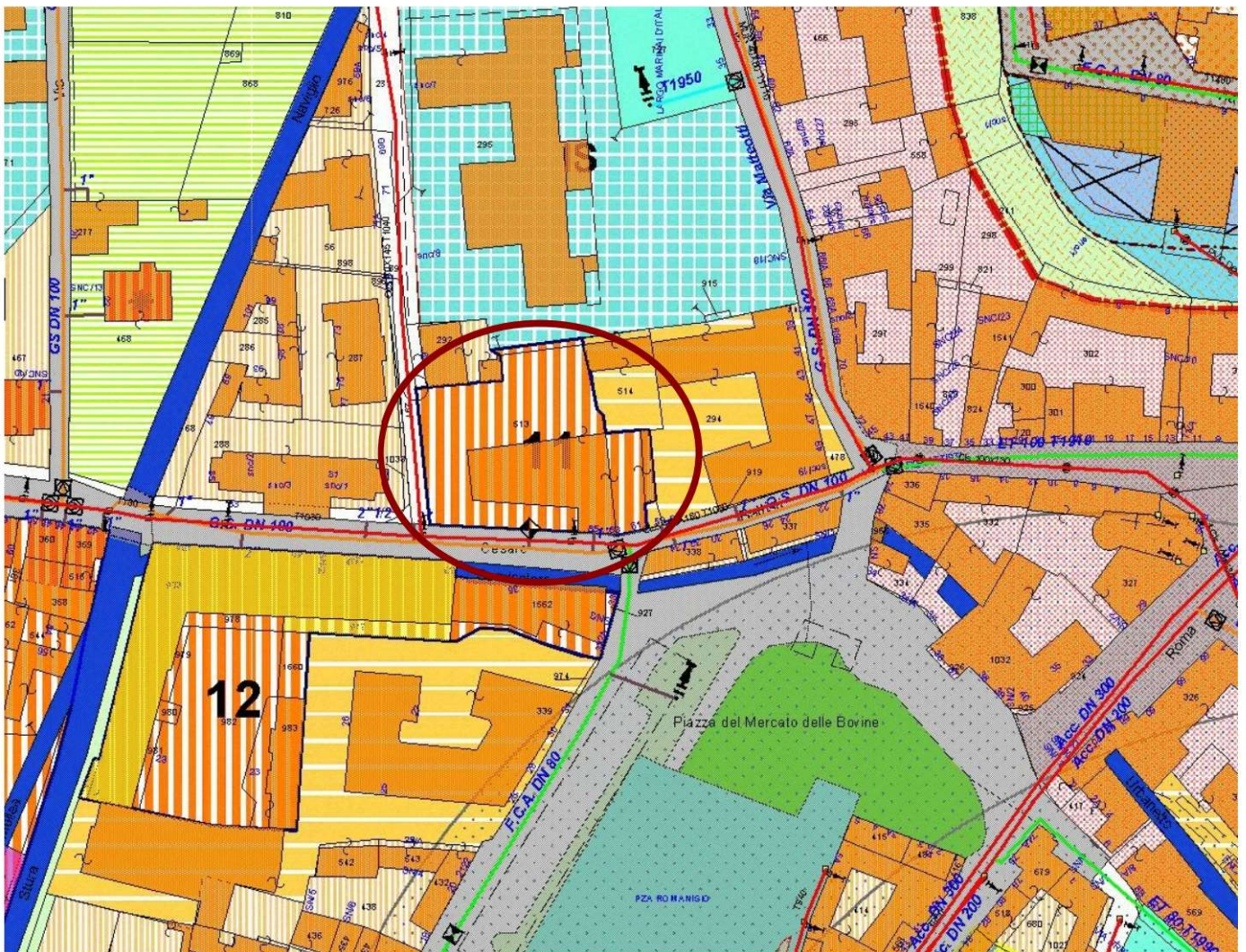




# COMUNE DI FOSSANO

Dipartimento Urbanistica e Gestione del Territorio

## PIANO DI RECUPERO N. 37 – COMPARTO N. 11 DEI TESSUTI DELLA RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA



Fossano, 27 febbraio 2025



# *Città di Fossano*

## *Provincia di Cuneo*

DIPARTIMENTO TECNICO  
PATRIMONIO / LAVORI PUBBLICI / URBANISTICA / AMBIENTE / SUAP  
*Direzione dei Servizi Urbanistica, Edilizia e SUAP*

Prot. \_\_\_\_\_

Ill.mo Sig. SINDACO  
S E D E

**Oggetto:** Piano di Recupero n. 37 - Comparto n. 11 dei "Tessuti della ristrutturazione urbanistica".  
**Richiedenti:**   
**Adozione.**

### PREMESSE

Il progetto originario, di cui a istanza del 15/04/2024 protocollata al n. 16966, di Strumento Urbanistico Esecutivo ex art. 41bis L.R. 56/77 e s.m.i. (*Piano di Recupero*) relativa al comparto n. 11 di Via Cesare Battisti, era stato oggetto di Comunicazione da parte dell'U.T. dei motivi ostativi ai sensi dell'art. 10 bis della L. 241/90 e s.m.i. in quanto la soluzione progettuale presentata prevedeva, tra l'altro, il recupero del sottotetto ai fini abitativi della porzione di fabbricato residenziale ad est. Il progetto risultava in contrasto con quanto previsto dall'art. 47 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente e, nello specifico, in quanto la nota n. 14 del suddetto art. 47, riferita al comparto 11, recita che "il fabbricato abitativo esistente posto sul lato Est del comparto è passibile esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e restauro scientifico" mentre il recupero di volumetria ai fini abitativi rientra nella definizione di "ristrutturazione edilizia" di cui al D.P.R. 380/01 e s.m.i.

La presente istruttoria, riguarda il nuovo progetto, presentato in conseguenza della suddetta Comunicazione ex art. 10-bis L.241/01.

In data 5 settembre 2024 protocollata al n. 38949, e con le successive integrazioni del 15/10/2024 protocollo 44239, è pertanto pervenuta l'istanza di approvazione della nuova proposta di progetto di Strumento Urbanistico Esecutivo ex art. 41bis L.R. 56/77 e s.m.i. (*Piano di Recupero*) relativa al comparto n. 11 di Via Cesare Battisti ricadente nei "Tessuti della ristrutturazione urbanistica" di cui all'art. 47 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente, a firma dell'Arch. Roberto Patrese avente studio in Via Bava San Paolo n. 15 in Fossano.

Lo Strumento Urbanistico Esecutivo soggiace alle seguenti valutazioni istruttorie.

## ACQUISIZIONE PARERI

### COMMISSIONE EDILIZIA

Lo Strumento Urbanistico Esecutivo è stato esaminato dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 09/05/2024 la quale ha espresso il seguente parere:

*"Parere favorevole a condizione che i frangisole del vano scala ad angolo siano realizzati preferibilmente in corten, ovvero in laterizio. Il basamento venga previsto in pietra o gres porecellanato stonalizzato."*

La nuova proposta di P.d.R. non ha modificato il progetto del nuovo fabbricato, bensì ha eliminato il recupero del sottotetto del fabbricato già esistente pertanto non è necessario sottoporre nuovamente la pratica all'esame della Commissione Edilizia.

### CONFERENZA DEI SERVIZI

In data 11/12/2024, prot. 2024/52190, è stata inviata comunicazione per la Conferenza dei servizi art. 14-bis della L. 241/90 ai seguenti uffici ed enti:

- ARDEA ENERGIA S.R.L.;
  - Direzione dei servizi opere e lavori pubblici – gestione e manutenzione del patrimonio comunale e sicurezza;
  - Polizia Locale;
- oltre al tecnico professionista per conoscenza.

### Parere Polizia Locale

In data 09/01/2025 al prot. 2025/862 è pervenuto il seguente parere dal parte del comando di Polizia Locale:

*In merito alla Vs richiesta, pervenuta con protocollo n. 52190, di emissione di parere per quanto in oggetto, si comunica quanto segue:*

- *il passo carrabile di Via Cesare Battisti dovrà essere arretrato, garantendo per i veicoli un'area di sosta esterna alla carreggiata, in attuazione del comma 4 dell'articolo 46 del Regolamento d'Esecuzione Cds e dovrà essere debitamente segnalato con apposito cartello stradale di cui alla figura Il 78 Art 120 del DPR 16 dicembre 1992 numero 495;*
- *prendendo atto che l'area "cortile" risulta con destinazione d'uso privata, la stessa non necessita di regolamentazione ai sensi del Cds e relativo Regolamento d'esecuzione;*
- *dovrà essere previsto nell'area limitrofa al nuovo caseggiato in oggetto, un idoneo percorso pedonale/marciapiede d'uso pubblico (ravvisata altresì in loco l'uscita secondaria di una scuola elementare);*
- *l'uscita del tratto di strada di Via Cesare Battisti (retro - compreso tra il 69 ed il 75), dovrà prevedere il segnale di STOP anziché il DARE LA PRECEDENZA e nei nuovi parcheggi di uso pubblico, ivi dislocati, si dovrà prevedere l'istituzione di n 1 (uno) parcheggio riservato alle persone con invalidità;*
- *Si suggerisce in sede d'attuazione del presente piano di Recupero di valutare l'armonizzazione di via Cesare Battisti, tratto compreso tra quest'ultima strada e Via Matteotti, con l'eventuale istituzione di una area pedonale (visto l'aumento del flusso pedonale e l'esigenza di garantire percorsi pedonali idonei) nonché la possibilità di determinare, eventualmente a scomputo oneri, una copertura della*

suddetta zona, con apparecchiature di videosorveglianza (comprensiva di allaccio elettrico), in possesso delle caratteristiche tecnologiche da condividere con l'Ufficio scrivente.

#### **Parere Ardea Energia srl**

In data 10/01/2025 al prot. 2025/1021 è pervenuto il seguente parere da parte di Ardea Energia srl:

*“Ardea S.r.l., in qualità di gestore degli impianti di illuminazione pubblica del Comune di Fossano (CN), in merito alla richiesta di parere di competenza ricevuta via PEC in data 11/12/2024, dopo avere analizzato la documentazione relativa alle opere di urbanizzazione nell'ambito di intervento di recupero Comparto 11 in Via Cesare Battisti, visti i documenti allegati e la tavola aggiornata ricevuta in data 19/12/2024, rilascia parere tecnico positivo sulla fattibilità delle opere.”*

#### **Parere Servizio Opere e Lavori Pubblici**

In data 30/01/2025 al prot. 2025/4147 è pervenuto il seguente parere da parte del Servizio Opere e Lavori Pubblici:

*“Parere favorevole alla realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo, richiamando integralmente quanto prescritto nel parere emesso dal Comando di Polizia Locale del 09/01/2025 e nel parere espresso in data 10/01/2025 dalla Società ARDEA in qualità di affidataria del Project financing, della gestione e manutenzione di tutta l'illuminazione pubblica del Comune di Fossano”.*

Con comunicazione in data 31/01/2025 prot. 2025/4361 si è provveduto a richiedere al proponente di controdedurre a tali osservazioni e in data 11/02/2025 sono pervenute integrazioni volte a dimostrare:

- Parere Polizia Locale:
  - nella tav. 15 P NP1 si nota lo spostamento dell'accesso carraio, con quotatura a dimostrazione della distanza di 4,50 ml;
  - nella tav. 15 P NP1 si nota la modifica della segnaletica orizzontale e verticale per meglio segnalare il percorso pedonale di attraversamento della strada all'utenza;
  - nella tav. 15 P NP1 si nota che è stato sostituito il segnale di stop a quello di dare la precedenza ed è stato inserito il parcheggio riservato a persone con invalidità.
- Parere ARDEA SRL: è stato fornito l'elaborato citato nel suddetto parere.

#### **RIFERIMENTI NORMATIVI DEL PIANO DI RECUPERO**

Il presente S.U.E. e la relativa procedura sono disciplinati dagli artt. 41 bis e 40 della L.U.R. 56/77 e s.m.i., nonché dalla D.G.R. 25-2977 del 29 febbraio 2016.

**INQUADRAMENTO, PROPRIETÀ DELL'AREA E CONSISTENZA**

L'area è individuata all'interno dei "Tessuti della ristrutturazione urbanistica" e risulta distinta al catasto terreni al Foglio 147 mappale 513, ed al catasto fabbricati al Foglio 147 mappale 513 subalterni 8-9-10-11-14-15-16-17-18-20-21-22, in proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  del Sig. [redacted] e  $\frac{1}{2}$  del Sig. [redacted] e subalterni 12 e 23, BCNC.



Estratto di mappa catastale



Estratto di P.R.G.C.

La consistenza catastale attuale della particella 513 risulta essere pari a mq. 2.014,00, la superficie rilevata dal progettista mediante rilievo topografico (fornito con le integrazioni del 28/10/2024) risulta invece essere pari a mq 2.004,00; infine la *Superficie Territoriale al netto della viabilità pubblica esistente* riportata sulla tabella art. 47 del P.R.G.C. relativamente al comparto 11 delle N.T.A. del P.R.G.C. risulta essere pari a mq. 1.965,00.

In sede di stipula finale della convenzione edilizia per la disciplina delle aree cedute/asservite, occorrerà definire l'effettiva consistenza dell'area mediante frazionamento finale.

### LEGITTIMITA' DEGLI EDIFICI

Il complesso allo stato attuale è costituito da fabbricati ad uso produttivo-artigianale disposti a corte sui lati nord, ovest e sud mentre sul lato est è presente un fabbricato abitativo di impianto storico all'interno del quale era originariamente collocata l'abitazione padronale.

Il complesso è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- C.I.L.A. 2022/23 EL – realizzazione di tramezzo al piano terreno del fabbricato residenziale per ricavare un locale cantina nell'esistente autorimessa a nord;
- C.I.L.A. 2022/112 EL – rimozione lastre di amianto in copertura alla porzione di fabbricato produttivo ad ovest;
- C.I.L.A.S. 2022/442 EL e C.I.L.A.S. 2022/442 ELV1 - riqualificazione sismica ed energetica al fabbricato residenziale;
- S.C.I.A. 2022/184 D – **annullata** in quanto gli interventi in progetto al fabbricato residenziale esistente eccedevano la manutenzione straordinaria e pertanto risultavano in contrasto con le norme di P.R.G.C.;
- S.C.I.A. 2022/207 D e S.C.I.A. 2022/207 D V1 – presentata in conseguenza del diniego alla S.C.I.A. 2022/184, per manutenzione straordinaria a tutti i piani del fabbricato residenziale;
- C.I.L. 2022/510 EL – manutenzione ordinaria ai fabbricati artigianali a nord e sud.

Sono stati richiesti chiarimenti in merito alla legittimità dei fabbricati, in quanto le pratiche presenti in archivio riguardano solo manutenzione ordinaria e straordinaria e non si ha evidenza dello stato autorizzativo di sagome, volumi e superfici.

In data 13/01/2025 il progettista ha fornito le planimetrie catastali di impianto datate 1939 a dimostrazione della legittimità dei fabbricati, come prescritto dall'art. 9-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

### ELABORATI DEL PIANO

Il progetto del Piano di Recupero si compone dei seguenti elaborati aggiornati:

N. ELABORATO	DENOMINAZIONE ELABORATO	NOTE per APPROVAZIONE S.U.E.	DATA
ALLEGATO 1	Documentazione fotografica		05/09/2024
ALLEGATO 2	Relazione di progetto		11/02/2025
ALLEGATO 3	Norme tecniche di attuazione		11/02/2025
ALLEGATO 4	Bozza di Convenzione	Da rettificare importo OO.UU.	11/02/2025
ALLEGATO 5	Verifica preventiva di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica		11/02/2025
ALLEGATO 6	Dichiarazione del progettista per l'eliminazione delle barriere architettoniche		11/02/2025
ALLEGATO 7	Computo metrico OO.UU. a scomuto		11/02/2025
ALLEGATO 8	Progetto impianto elettrico – Calcolo illuminotecnico		11/02/2025
ALLEGATO 9	Progetto impianto elettrico – Report illuminotecnico		11/02/2025
TAVOLA EL 01	Layout impianto elettrico illuminazione pubblica	Da rettificare posizione accesso carraio e parcheggio disabili	11/02/2025
TAVOLA 00R NP1	Inquadramento topografico		11/02/2025
TAVOLA 1P NP1	Inquadramento catastale e urbanistico		11/02/2025
TAVOLA 2R NP1	Planimetria di rilievo		11/02/2025
TAVOLA 3R NP1	Prospetti e sezioni di rilievo		11/02/2025
TAVOLA 4R NP1	Prospetti e sezioni di rilievo		11/02/2025
TAVOLA 5P NP1	Planimetria con schema delle demolizioni e dei nuovi fabbricati		11/02/2025
TAVOLA 6P NP1	Planimetria generale di progetto e verifica standards	Planimetria sup. coperta da rettificare posizione accesso carraio e parcheggio disabili, planimetria di verifica parcheggi da rettificare parcheggio disabili	24/02/2025
TAVOLA 7P NP1	Planimetria di progetto dei nuovi fabbricati		11/02/2025
TAVOLA 8P NP1	Prospetti e sezioni di progetto dei nuovi fabbricati		11/02/2025
TAVOLA 9P NP1	Planimetrie autorizzate – progetto – comparative fabbricato esistente		11/02/2025
TAVOLA 10P NP1	Prospetti e sezioni autorizzati – progetto – comparativi fabbricato esistente		24/02/2025
TAVOLA 11P NP1	Viste prospettiche – render- indicazione dei materiali		11/02/2025
TAVOLA 12P NP1	Verifica parametri urbanistici		11/02/2025
TAVOLA 13P NP1	Planimetria generale fornitura utenze e	Da rettificare posizione	11/02/2025

	schemi di raccolta e allacciamento	accesso carraio e parcheggio disabili	
<b>TAVOLA 14P NP1</b>	Planimetria esplicativa schemi di superamento barriere architettoniche	Da rettificare posizione accesso carraio e parcheggio disabili	<b>11/02/2025</b>
<b>TAVOLA 15P NP1</b>	Progetto delle opere di urbanizzazione	Planimetria progetto cartellonistica da rettificare accesso carraio e inserimento di STOP in luogo di DARE PRECEDENZA	<b>24/02/2025</b>

## 7 SITUAZIONE URBANISTICA

L'area interessata dall'intervento in oggetto, è individuata quale comparto n. 11 dei "Tessuti della ristrutturazione urbanistica" ed ha una S.T. indicata su apposita tabella di P.R.G.C. pari a 1.965,00. Si precisa che il progettista mediante rilievo topografico ha definito più precisamente tale superficie, che corrisponde nella realtà dei luoghi a mq. 2.004,00 che saranno pertanto assunti come S.T. per la redazione dei calcoli planovolumetrici.

Detto comparto soggiace alle prescrizioni normative contenute all'art. 46 per i criteri generali degli "Ambiti della Trasformazione Urbana" di cui i "Tessuti della ristrutturazione urbanistica" fanno parte, mentre per i criteri puntuali all'art 47 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente.

### Art. 46 Criteri generali di intervento

1. Le azioni di trasformazione urbana previste sono funzionali a perseguire la realizzazione dello schema di assetto di P.R.G. e comprendono interventi di riuso e recupero di aree già edificate, di urbanizzazione e nuova edificazione di aree libere e di razionalizzazione e potenziamento delle infrastrutture e delle dotazioni urbane. I criteri e le modalità attuative sono orientati ai principi di sostenibilità ambientale, economica e sociale e, di conseguenza, il P.R.G. privilegia strumenti e procedure orientati alla fattibilità e funzionalità, alla concertazione e partecipazione, alla compensazione ambientale e alla perequazione urbanistica.

2. Nello schema di assetto urbano le principali politiche di trasformazione si articolano nei seguenti ambiti e tessuti:

Ambiti della riqualificazione urbana che comprendono:

- **Tessuti della ristrutturazione urbanistica;**

- Tessuti del riordino produttivo;

Ambito speciale della riqualificazione urbana che comprende:

- Ambito speciale delle dotazioni di rilievo urbano territoriale;

Ambiti dell'espansione urbana che comprendono:

- Aree residenziali di nuovo impianto;

- Ambiti progetto dell'espansione urbana, comprensivi di aree di concentrazione della capacità edificatoria, aree per attrezzature e spazi collettivi, polarità commerciali di quartiere, viabilità di rilievo urbano;

- Aree produttive di nuovo impianto;

Spazio rurale periurbano di interesse paesaggistico ambientale che comprende:

- Ambito perequato del cuneo agricolo;

- Ambiti perequati degli impianti sportivi;

- Ambiti della campagna parco fluviale della Stura, comprensivo dei tessuti edificati da riqualificare e/o da convertire per una qualificazione formale e funzionale della "presenza" urbana nei terrazzi fluviali.

3. Negli ambiti di trasformazione i singoli proprietari delle aree partecipano all'edificabilità complessiva di ogni ambito in misura proporzionale alla proprietà posseduta, indifferentemente dallo schema di assetto urbano previsto dal PRG e da perseguire con il progetto di ambito.

4. Negli ambiti di trasformazione gli interventi sono subordinati all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo (SUE) di iniziativa privata o pubblica. La perimetrazione dello stesso deve intendersi indicativa. In sede attuativa è ammessa una tolleranza in più o in meno del 20% della superficie territoriale o fondiaria dell'area.

(omissis...)

### Art. 47 Tessuti della ristrutturazione urbanistica

1. I tessuti della ristrutturazione comprendono aree a diverso livello di edificazione e utilizzo, sia limitrofe al centro che nel periurbano e nelle frazioni, che denunciano la necessità di azioni volte alla tutela e valorizzazione di insediamenti di interesse storico, architettonico, ambientale, o di riqualificazione di tessuti edilizi degradati o di spazi pubblici sottoutilizzati, nonché di insediamenti produttivi oramai incongrui con il carattere dell'intorno.

2. In tali aree gli interventi sono subordinati alla predisposizione di uno strumento urbanistico esecutivo attuato anche per subcomparti (come definito all'art. 8), di iniziativa pubblica o di Piano di recupero di libera iniziativa, esteso all'intero ambito

individuato dal Piano. Qualora risulti possibile perseguire i medesimi obiettivi di riqualificazione mediante interventi di trasformazione su singoli edifici o più fabbricati costituenti un corpo di fabbrica omogeneo, si ammette la possibilità di attuazione mediante Permesso di Costruire Convenzionato quale alternativa allo SUE. Fino all'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., nonché il consolidamento della struttura.

3. I parametri edilizi da utilizzarsi per gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento, di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione, sono definiti, in relazione ai caratteri del contesto, nella tabella di seguito riportata e, in via generale dai seguenti indici:

Dc Distanza confini proprietà	=	5,00 metri Tale minimo potrà essere ridotto a 0 se persiste parete a confine non finestrata e/o quando la sopraelevazione sia impostata su fabbricato legittimo ed effettuata in aderenza sopra la verticale di costruzione preesistente
D Distanza tra fabbricati	=	tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 metri la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m.12,00.
Ds Distanza dai confini stradali	=	5,00 m. da strade con larghezza inferiore a 7 metri 7,50 m. da strade con larghezza compresa tra 7 e 15 metri 10,00 m. da strade con larghezza superiore a 15 metri Sono ammesse distanze inferiori previo motivata approvazione da parte del Consiglio Comunale in sede di adozione preliminare del SUE o in convenzione del PCC.
Vp Verde privato di pertinenza	=	Min. 30% di SF Verificata l'impossibilità tecnica di reperimento dell'area a verde privato, potrà essere autorizzata un'incidenza inferiore di quanto previsto come minimo. In tal caso la differenza dovrà essere monetizzata
Parcheggio privato	=	n.2 posti auto con un minimo di 0.3mq./mq. superficie utile lorda.
Aree di cessione	=	quota maggiore fra lo standard di zona pari a 10/75 mq./mc. Di "volume o per funzioni accessorie alla residenza" di cui all'articolo 9 comma 5 e le aree di cessione da quantificare per singolo uso in sede di definizione dell'intervento. Ad integrazione dei disposti di cui all'articolo 12 la monetizzazione e/o il reperimento all'esterno del comparto dell'area di cessione non sono ammissibili nei seguenti casi: • Insediamento di esercizi commerciali; • Per gli altri usi non residenziali ammessi, fino al raggiungimento della quota di cessione pari al 50% di quanto stabilito per le singole destinazioni d'uso. • Fino al raggiungimento della quota minima di parcheggi pubblici correlati all'uso R1 pari a: ➢ 5 mq./75 mc. di volume; ➢ 0,5 posti auto pubblici per ogni alloggio; Qualora non sia possibile reperire aree a parcheggio al piano terreno potranno essere convenzionate ad uso pubblico aree al piano interrato. si richiamano i disposti del comma 1 dell'art. 12 precedente.
Urbanizzazione primaria	=	Come da progetto di SUE
Destinazioni d'uso ammissibili	=	R1, C1, P1, P2 (limitatamente ai comparti 1, 3, 4, 5, 7,9, 15, 16) con esclusione della riparazione e rinnovo di autoveicoli e motoveicoli, D, S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, T1, T2, T5 con riferimento all'art. 103 del P.R.G. fatte salve le percentuali riportate in tabella. Non sono ammesse industrie insalubri ai sensi dell'articolo 216 del R.D. 27 luglio 1934 N. 1265.

4. L'indice attribuito ai singoli comparti viene applicato al netto delle aree per la viabilità pubblica esistente.

5. Le aree a parcheggio ed i fili di fabbricazione dei comparti, eventualmente visualizzati nella cartografia di P.R.G. hanno valore puramente propositivo e potranno essere modificati attraverso il medesimo lo strumento urbanistico esecutivo, ovvero con permesso di costruire convenzionato, o a seguito della approvazione di progetto esecutivo di opera pubblica da parte

dell'Amministrazione. Comunque i parcheggi e le aree in cessione dovranno essere reperiti nella misura cartografata e mai inferiore a quella stabilita.

6. Nella realizzazione degli interventi vale l'indice territoriale assegnato e la misurazione catastale eseguita al momento della formazione dello S.U.E..

7. Qualora la superficie indicata graficamente sulle tavole di P.R.G. quale area in cessione sia maggiore di quella computata in base al volume secondo ai parametri fissati nel comma 3, la cessione dovrà essere commisurata a detta maggiore quantità.

8. La nuova viabilità dovrà essere realizzata in conformità al D.M. 5/11/01 relativo alle "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade".

9. Gli incrementi di capacità edificatoria ammessi nei comparti con lo strumento del Programma Integrato, sono subordinati alle seguenti condizioni:

- in sede di progetto di SUE sia adeguatamente dimostrato il corretto inserimento paesistico percettivo nel contesto (con elaborazioni grafiche, fotografiche e simulazioni del risultato finale);

- sia migliorata la dotazione di spazi e attrezzature collettive del contesto in cui è realizzato l'intervento; il miglioramento è da concertare tra Pubblica Amministrazione e soggetti attuatori e da formalizzare in apposito atto pubblico, con un minimo di opere pubbliche equivalente ad almeno il 20% del valore di mercato per mq di superficie realizzabile parametrata in funzione della specifica destinazione d'uso e computata sulla quota in incremento rispetto all'indice riportato nella colonna "U.T. base". Il valore di mercato è definito in specifico e motivato provvedimento da parte della Giunta Comunale. Il medesimo organo, qualora valuti l'assenza di opere pubbliche, ragguagliabili al programma integrato, prioritarie rispetto alla programmazione delle opere pubbliche, può consentire la monetizzazione di tale importo; l'utilizzo di quest'ultimo è comunque finalizzato alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

10. Per i comparti ultimati ed esauriti si applicano i disposti di cui all'art. 38 delle presenti norme.

COMPARTO NUMERO	S.T. AL NETTO DELLA VIABILITA' PUBBLICA ESISTENTE	U.T. MQ./MQ. BASE	U.T. CON PROGRA MMA INTEGRATO MQ./MQ.	MQ. TOTALI COSTRUIBILI MASSIMI	USO RESIDENZIALE	ALTRI USI AMMISSIBILI	H. MAX.	CESSIONE GRATUITA DELLA SUPERFICIE	PRESCRIZIONI
11 Via C. Battisti	1965 mq.	1,15	1,4	2751	minimo 75% max 90%	minimo 10% max 25%	12,50		14*

14\* Il fabbricato abitativo esistente posto sul lato Est del comparto è passibile esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e restauro scientifico.

## STATO DI FATTO E SITUAZIONE AL CONTORNO

L'area risulta completamente urbanizzata ed il lotto in oggetto, cartograficamente indicato sul P.R.G.C. vigente con il n. 11, confina a nord con la scuola primaria "Einaudi" ed il condominio San Filippo, mentre ad est con un complesso residenziale di recente costruzione, ed oggetto anch'esso di Piano di Recupero. La zona è caratterizzata in generale da fabbricati ad uso residenziale aventi mediamente 3 piani fuori terra e con destinazione commerciale/direzionale al piano terreno.

L'area oggetto di intervento è costituita da un complesso di immobili in parte ad uso artigianale e produttivo ed in parte da un fabbricato abitativo di impianto storico all'interno del quale era presente originariamente l'abitazione patronale, disposti attorno ad un cortile centrale. I fabbricati artigianali e produttivi sono inutilizzati da anni ed in pessimo stato manutentivo, mentre per il fabbricato abitativo sono ad oggi in corso interventi volti al recupero dello stesso mediante opere di manutenzione straordinaria ed efficientamento strutturale mediante le pratiche edilizie sopra citate.

## 9 SINTESI DEL PROGETTO

Il progetto prevede la demolizione dei fabbricati produttivi ed artigianali per realizzare un nuovo corpo di fabbrica disposto lungo i lati sud ed ovest con quattro piani fuori terra più interrato. Il piano interrato è destinato alle cantine pertinenziali alle unità abitative e relativi locali tecnici; al piano terreno, progettato con porticato sui lati fronte strada, saranno presenti le autorimesse accessibili dal cortile interno;

al piano primo la manica verso sud avrà destinazione direzionale mentre quella ovest sarà adibita ad uso residenziale. I piani secondo e terzo saranno interamente adibiti a residenza.

Sul lato nord del lotto oggetto di intervento sarà realizzato un basso fabbricato ospitante ulteriori autorimesse e cantine mentre il fabbricato esistente residenziale sarà oggetto di interventi nell'ordine della manutenzione straordinaria che riguarderanno, tra l'altro, il frazionamento delle unità immobiliari passando dalle n. 2 esistenti a n. 4.

Il cortile centrale generato dagli interventi sopra descritti sarà adibito a verde e posti auto privati.

Il progetto prevede l'arretramento del filo di fabbricazione sul lato ovest con conseguente allargamento della sede stradale all'interno della quale saranno realizzati parcheggi pubblici previsti in cessione, mentre la fascia porticata del piano terreno è prevista in asservimento all'uso pubblico.

## 10 DATI QUANTITATIVI ESISTENTI E DI PROGETTO

I dati quantitativi di progetto, saranno meglio dettagliati in sede di progettazione esecutiva, nei limiti imposti dal presente S.U.E., come di seguito riportato:

### DATI DELL'ESISTENTE

<b>S.U.L./SC</b>	<b>ESISTENTE</b>	mq. <b>1.094,68</b>
<b>INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA</b>		<b>1,83</b> mq/mq
<b>VOLUMETRIA</b>	<b>ESISTENTE</b>	mc. <b>5.992,26</b>

**Destinazioni d'uso ESISTENTI:**

**Residenziale/Produttivo/Artigianale**

### DATI di PROGETTO

<b>SUPERFICIE TERRITORIALE = SUPERFICIE FONDIARIA</b>	mq. <b>2.004</b>
<b>SUPERFICIE COPERTA IN PROGETTO</b>	mq. <b>785,00</b>
<b>S.U.L. TOTALE IN PROGETTO</b>	mq. <b>1.261,32</b>
di cui residenziale	mq. 1.093,96
di cui direzionale (D2)	mq. 167,36
<b>VOLUMETRIA TOTALE IN PROGETTO</b>	mc. <b>3.983,90</b>
di cui residenziale	mc. 3.465,09
di cui direzionale	mc. 518,81

**Destinazioni d'uso in PROGETTO:**

**Residenziale/Direzionale**

**U.T. IN PROGETTO =**

**0,63 mq/mq < 1,15 mq/mq → VERIFICATO**

**Uso residenziale min 75% max 90% =**

mq. 945,99 (min) < **mq. 1.093,96 (residenziale in progetto)** < mq. 1.135,19 (max) → **VERIFICATO**

**Altri usi min 10% max 25% =**

mq. 126,13 (min) < **mq. 167,36 (D2 in progetto)** < mq. 315,33 (max) → **VERIFICATO**

## 11 STANDARDS PUBBLICI - VERIFICHE

Nel merito del calcolo degli standard pubblici si premette che l'intervento, prevedendo la demolizione totale dei fabbricati artigianali/produttivi e successiva costruzione del nuovo blocco residenziale/direzionale, è riconducibile all'art. 23 delle N.T.A. del P.R.G.C. pertanto le cessioni di aree sono dovute per l'intera quota equiparando l'intervento alla nuova edificazione.

Per il fabbricato esistente invece sono previste opere nella misura della manutenzione straordinaria senza aumento di SUL pertanto è dovuto il calcolo solo per i n. 2 nuovi alloggi previsti in progetto.

**DATI QUANTITIVI - situazione in progetto**

<b>Superficie utile lorda (nuovo fabbricato residenziale/direzionale):</b>	
S.U.L. residenziale al piano terreno:	mq. 24,34
S.U.L. direzionale al piano primo:	mq. 167,36
S.U.L. residenziale al piano primo:	mq. 141,50
S.U.L. residenziale ai piani secondo e terzo:	mq. 295,70 + 297,20
<b>Nel complesso:</b>	
S.U.L. direzionale:	mq. 167,36
S.U.L. residenziale:	<u>mq. 758,74</u>
<b>S.U.L. totale:</b>	<b>mq. 926,10</b>
<b>Volume (nuovo fabbricato residenziale/direzionale):</b>	
Volume residenziale al piano terreno:	mc. 71,80
Volume direzionale al piano primo:	mc. 518,81
Volume residenziale al piano primo:	mc. 438,65
Volume residenziale ai piani secondo e terzo:	mc. 916,67 + 906,46
<b>Nel complesso:</b>	
Volume direzionale:	mc. 518,81
Volume residenziale:	<u>mc. 2.333,58</u>
<b>Volume totale:</b>	<b>mc. 2.852,39</b>

**DETERMINAZIONE DELLE AREE IN CESSIONE/PARCHEGGI PUBBLICI**

Per la determinazione della quota degli standard ad uso pubblico, si richiamano i disposti di cui all'art. 47 e 103 delle N.T.A. del P.R.G.C.

*Aree in cessione art. 47 e art. 103 N.T.A.*

<b>SUL residenziale (nuovo fabbricato):</b>	<b>mq. 758,74</b>
<b>Volume residenziale (nuovo fabbricato):</b>	<b>mc. 2.333,58</b>
10/75 x mc. 2.333,58 =	mq. 311,14
mq. 758,74/50 = 15,17 = 15 parti intere x 25 =	<u>mq. 375,00 (quota maggiore)</u>
25 x n. 5 u.i. =	mq. 125,00
<b>Nuovi alloggi fabbricato esistente:</b>	<b>n. 2</b>
n. 2 x mq. 25,00 =	<u>mq. 50,00</u>
<b>Totale standard per residenziale dovuti</b>	<b>mq. 425,00</b>
<b>SUL direzionale:</b>	<b>mq. 167,36</b>
0,50 (D2) x mq. 167,36 =	mq. 83,68
<b>Totale standard per direzionale (D2) dovuti</b>	<b>mq. 83,68</b>
<b><u>TOTALE STANDARD DOVUTI</u></b>	<b><u>mq. 508,68</u></b>

I proponenti individuano una superficie di **mq. 180,00** per la realizzazione di parcheggi pubblici lungo il lato ovest del comparto, da realizzare a scomputo oneri e da cedere gratuitamente al comune ed una superficie di **mq. 126,00** costituita dall'area a portico del nuovo fabbricato quale area da convenzionare all'uso pubblico per utilizzo a passaggio pedonale.

Si precisa che le N.T.A. del P.R.G.C. prevedono la possibilità di monetizzazione per gli usi non residenziali del 50% della quota di cessione. Per l'uso direzionale pertanto è possibile monetizzare un massimo di mq. 41,84.

La superficie di mq. 202,68 residua è pertanto monetizzabile e dovrà essere espressamente autorizzata dalla Giunta Comunale. L'importo derivante, applicando gli importi stabiliti con D.G.C. n. 381 del 30/10/2012 è pari a:

€/mq. 43,90 x mq. 30,00	= € 1.317,00
€/mq. 30,99 x mq. 172,68	= € 5.351,35
<b>Totale</b>	<b>€ 6.668,35</b>

Dovrà pertanto essere presentata polizza fidejussoria a garanzia dell'importo di monetizzazione.

### SUPERFICI A STANDARDS PRIVATI E PARCHEGGI PERTINENZIALI

L'Art. 47 delle N.T.A. del P.R.G.C. richiede il soddisfacimento di n. 2 posti auto con un minimo di 0,30 mq/mq di S.U.L., mentre l'art. 103 prevede per la quota residenziale una superficie a parcheggio privato di n. 1 posti auto per alloggio con un minimo di 0,30 mq/mq di S.U.L. per la destinazione residenziale e 0,30 mq/mq di SUL per la quota direzionale (D2), oltre alla verifica rispetto alla dotazione di cui ai commi 5 e 6 dell'art. 11 di 1mq. ogni 10 mc. di volume. L'art.

Sempre secondo art. 103, per la quota residenziale, è necessario per i nuovi alloggi garantire una autorimessa di minimo 12,50 mq., reperita all'interno del fabbricato ovvero in corpo separato ed almeno chiusa su tre lati ed una cantina di minimo 4,00 mq.

Si precisa che per il fabbricato esistente, essendo previste opere di manutenzione straordinaria che aumenteranno il numero di alloggi esistenti da n. 2 a n. 4 (art. 3 comma 1 lett. b) del D.P.R. 380/01 e s.m.i.) e pertanto per lo stesso sono dovuti i soli standard pertinenziali di reperimento di n. 2 autorimesse e n. 2 cantine.

In merito alla dotazione pertinenziale, per il nuovo fabbricato sono previsti a progetto n. 5 alloggi che necessitano pertanto di n. 5 autorimesse e n. 5 cantine pertinenziali.

In seguito si riportano i calcoli delle suddette quantità richieste sulla base dei dati di progetto.

#### Art. 103

<b>S.U.L. residenziale (nuovo fabbricato):</b>	<b>mq. 758,74</b>
0,30 x mq. 758,74 =	mq. 227,62
1 posto auto per alloggio x n. 5 alloggi	5 posti auto
autorimessa mq. 12,50 x n. 5 alloggi	mq. 62,50
cantina mq. 4,00 x n. 5 alloggi	
<b>S.U.L. direzionale:</b>	<b>mq. 167,36</b>
0,30 x mq. 167,36 =	mq. 50,21
mq. 20,00	
<b>Fabbricato esistente</b>	
autorimessa mq. 12,50 x n. 2 alloggi aggiuntivi	mq. 25,00
cantina mq. 4,00 x n. 2 alloggi aggiuntivi	mq. 8,00

#### Art. 11

<b>Volume residenziale (nuovo fabbricato):</b>	<b>mc. 2.333,58</b>
mc. 2.333,58 / 10 =	mq. 233,36
<b>Volume direzionale:</b>	<b>mc. 518,81</b>
mc. 518,81 / 10 =	mq. 51,88

#### Art. 47

<b>S.U.L. residenziale (nuovo fabbricato) + S.U.L. direzionale:</b>	<b>mq. 926,10</b>
2 posti auto con min 0,30 x mq. 926,10 =	mq. 277,83

In seguito si riportano invece le verifiche rispetto a quanto in progetto.

**Parcheggio privato art. 103, 47**

richiesti n. 7 posti auto	< n. 27 posti auto a progetto (*)	<b>VERIFICATO</b>
con un minimo richiesto di mq. 277,83	< mq. 685,56 a progetto (**)	<b>VERIFICATO</b>

**Parcheggio privato art. 11**

richiesti mq. 285,24	< mq. 685,56 a progetto (**)	<b>VERIFICATO</b>
----------------------	------------------------------	-------------------

**Parcheggio e cantina pertinenziale art. 103**

richieste n. 7 autorimesse	< n. 17 autorimesse a progetto (***)	<b>VERIFICATO</b>
richieste n. 7 cantine	< n. 17 cantine a progetto	<b>VERIFICATO</b>

(\*): di cui n. 10 nel cortile interno, n. 6 autorimesse nel basso fabbricato a nord e n. 11 autorimesse nuovo fabbricato.

(\*\*): superficie calcolata dal progettista e costituita da parcheggi nel cortile interno ed autorimesse comprensive di aree di manovra.

(\*\*\*): le autorimesse nel basso fabbricato sarebbero in realtà 7, tuttavia una di esse prevista come pertinenziale al limitrofo condominio San Filippo e pertanto non viene considerata nella consistenza del Piano di Recupero (vedi tav. 6P NP1).

**Dettaglio standard pertinenziale**

Autorimesse:

- n. 11 al piano terreno del nuovo fabbricato;
- n. 6 nel basso fabbricato a nord del comparto;

Cantine (tutte aventi superficie uguale o superiore a mq. 4,00):

- n. 8 al piano interrato del nuovo fabbricato;
- n. 5 nel basso fabbricato a nord del comparto;
- n. 4 al piano terreno del fabbricato esistente.

**VERDE PRIVATO DI PERTINENZA**

L'art. 47 delle N.T.A. del P.R.G.C. prescrive che la quota del 30% della S.F. sia adibita a verde privato. Considerando la S.T. pari a mq. 2.004,00 ed andando a epurare il dato dei parcheggi pubblici previsti in cessione ed a scomputo (mq. 180,00) e dell'area di cessione (mq. 126), ne consegue che sia necessario reperire il 30% di mq. 1.698,00 = mq. 509,40.

E' dimostrato il reperimento di mq. 267,00 (aiuole verdi) e mq. 244,00 (green park) per totali mq. 510,00. Tale valore come dichiarato dal progettista, non riguarda le aree adibite a verde previste in cessione.

**12 VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

In applicazione del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norma in materia di ambiente", tramite la modifica (L.R. 3/2013) alla Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56 "Tutela ed uso del suolo", la Regione Piemonte ha integrato la valutazione ambientale strategica nei procedimenti per l'approvazione

degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, **con la finalità di assicurare che l'attività antropica da essi derivante sia compatibile con le condizioni per uno sviluppo sostenibile e quindi nel rispetto della capacità rigenerativa degli ecosistemi e delle risorse, della salvaguardia della biodiversità e di un'equa distribuzione dei vantaggi connessi con l'attività economica** (art. 4, comma 3 del d.lgs. 152/2006).

Infatti con la Legge Regionale n. 3 del 25/03/2013 e s.m.i. modificativa della L.R. 56/77 e s.m.i., sono state apportate variazioni agli artt. 40 e 43 (*Piano Esecutivo Convenzionato e Piano di Recupero di libera iniziativa*) che prevedono, nella fattispecie che il P.d.R. venga sottoposto alla procedura di cui all'art. 40, comma 7, della medesima legge, ossia alla verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.).

Quest'ultima come meglio riportato nella nota dell'ANCE del 14 Ottobre 2013 in riferimento alla recente giurisprudenza: *"può essere definita non tanto come una valutazione in senso stretto, da applicare ai piani e ai programmi in maniera meccanica, ma uno strumento che accompagna l'iter procedimentale avviato per l'approvazione degli stessi, in ogni fase, fino alla completa realizzazione.*

*[...] A tale scopo, il legislatore ha previsto che il procedimento di VAS avvenga contestualmente alla fase di avvio del processo di formazione del piano o del programma, tanto che l'eventuale sua omissione costituisce vizio di legittimità, comportante l'annullamento dell'atto finale di approvazione del piano o del programma. [...].*

Secondo i recenti orientamenti regionali (Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 25-2977), come precedentemente accennato, che hanno fornito le indicazioni procedurali per lo svolgimento del procedimento di verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (VAS) dei piani esecutivi convenzionati (PEC), sono previsti **due schemi procedurali** alternativi, relativi all'iter da seguire per pervenire all'approvazione dei PEC, tenendo conto dei relativi aspetti ambientali.

Il **primo schema procedurale** prevede, conformemente a quanto stabilito dalla L.R. 56/77, l'integrazione dello svolgimento della fase di verifica di assoggettabilità alla VAS "in maniera contestuale" alla fase di pubblicazione ai fini urbanistici.

Il **secondo schema procedurale** prevede che il Comune cautelativamente provveda ad espletare la fase di verifica in modo preventivo rispetto alla fase di pubblicazione. Tale schema risulta consigliabile nei casi di proposte di PEC dai più complessi risvolti ambientali in quanto, a fronte di un allungamento dell'iter, si evita il citato rischio di ripubblicazione, a seguito dell'adozione del provvedimento di verifica.

Lo Strumento Urbanistico Esecutivo in oggetto prevede l'espletamento della **procedura integrata "in maniera contestuale"** sulla falsa riga di quanto indicato nello schema riportato successivamente estrapolato dalla citata D.G.R., attinente il procedimento del Piano Particolareggiato assimilato a quello del Piano di Recupero in esame.

Allegato 1 - Disposizioni per lo svolgimento integrato dei procedimenti di pianificazione territoriale, urbanistica e di VAS

**I.1. Procedimento integrato per l'approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32:** Piani particolareggiati (approvati ai sensi dell'art. 40 L.R. 56/1977) o altri SUE approvati con il medesimo procedimento: fase di verifica di assoggettabilità e pubblicazione "in maniera contestuale"

<b>La Giunta comunale adotta il piano particolareggiato (PP), comprensivo del documento tecnico per la fase di verifica VAS (DGC)</b>			
<b>Il Comune</b>			
pubblica ed espone in pubblica visione il progetto di piano per <b>30+30 gg</b> per osservazioni	trasmette la documentazione ai soggetti competenti in materia ambientale che inviano i pareri <b>entro i successivi 30 gg dalla data del ricevimento</b>		
L'autorità comunale competente per la VAS <b>emette il provvedimento di verifica entro il termine massimo di 90 gg</b> dall'invio del materiale ai soggetti con competenza ambientale; in caso di necessità di avvio della fase di valutazione utilizza gli elementi forniti dai soggetti con competenza ambientale consultati per svolgere la specificazione dei contenuti del rapporto ambientale. Il provvedimento è reso pubblico sul sito informatico del Comune (art 12, c 5, d.lgs. 152/2006)			
<b>NO VALUTAZIONE</b>	<b>SI VALUTAZIONE</b>		
Eventuale messa a punto degli elaborati	Il Comune predispone il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica e modifica, se del caso, gli elaborati del PP		
La Giunta comunale <b>controdeduce alle osservazioni, dà atto di aver recepito le eventuali prescrizioni formulate con il provvedimento di verifica</b> e approva il PP con propria deliberazione (DGC)	<b>La Giunta comunale adotta il rapporto ambientale, la sintesi non tecnica e gli elaborati del PP modificati (DGC)</b>		
Il PP assume efficacia con la pubblicazione sul BUR della deliberazione di approvazione	<b>Il Comune</b>		
Il PP è pubblicato sul sito informatico del Comune	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;"> <b>pubblica il PP, il RA e la sintesi non tecnica per 60 gg</b> per le osservazioni ai fini della procedura di VAS (termine fissato dal Dlgs. 152/2006), nonché ai fini urbanistici nel caso vi siano state modifiche sostanziali degli elaborati         </td> <td style="width: 50%;">           comunica l'avvenuta pubblicazione e le modalità di accesso ai documenti (PP, RA e sintesi non tecnica) ai soggetti competenti in materia ambientale, che <b>entro 60 gg</b> esprimono il parere di competenza (termine fissato dal Dlgs. 152/2006)         </td> </tr> </table>	<b>pubblica il PP, il RA e la sintesi non tecnica per 60 gg</b> per le osservazioni ai fini della procedura di VAS (termine fissato dal Dlgs. 152/2006), nonché ai fini urbanistici nel caso vi siano state modifiche sostanziali degli elaborati	comunica l'avvenuta pubblicazione e le modalità di accesso ai documenti (PP, RA e sintesi non tecnica) ai soggetti competenti in materia ambientale, che <b>entro 60 gg</b> esprimono il parere di competenza (termine fissato dal Dlgs. 152/2006)
<b>pubblica il PP, il RA e la sintesi non tecnica per 60 gg</b> per le osservazioni ai fini della procedura di VAS (termine fissato dal Dlgs. 152/2006), nonché ai fini urbanistici nel caso vi siano state modifiche sostanziali degli elaborati	comunica l'avvenuta pubblicazione e le modalità di accesso ai documenti (PP, RA e sintesi non tecnica) ai soggetti competenti in materia ambientale, che <b>entro 60 gg</b> esprimono il parere di competenza (termine fissato dal Dlgs. 152/2006)		
<b>NOTA BENE: nel caso in cui a seguito del provvedimento di verifica sia necessario modificare gli elaborati in modo sostanziale, il Comune deve valutare la necessità di provvedere ad una nuova fase di pubblicazione</b>	L'autorità comunale competente per la VAS <b>emette il parere motivato entro 90 gg</b> dal termine delle consultazioni		
	Il Comune, procede alla revisione del piano, anche ai sensi dell'art. 15, comma 2 del d.lgs. 152/2006, e predispone gli elaborati per l'approvazione, comprensivi della dichiarazione di sintesi e del piano di monitoraggio		
	La <b>Giunta comunale</b> controdeduce alle osservazioni, dà atto di aver tenuto conto del parere motivato e <b>approva</b> il PP con propria deliberazione (DGC)		
	Il PP assume efficacia con la pubblicazione sul BUR della deliberazione di approvazione		
	Il PP è pubblicato sul sito informatico del Comune, unitamente al parere motivato, alla dichiarazione di sintesi e al piano di monitoraggio		

*NOTA BENE: là dove è scritto Comune si intende "comune o forma associativa che svolge la funzione di pianificazione urbanistica"*

Pertanto, successivamente all'adozione del Piano di Recupero, l'Ufficio provvederà ad inviare la documentazione all'Organo Tecnico per l'avvio del procedimento relativo alla verifica di assoggettabilità alla V.A.S.

**13 VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE**

Con l'emanazione della legge Regionale n. 13 del 19 luglio 2023, la Regione Piemonte ha fornito le nuove disposizioni in materia di Valutazione Ambientale Strategica, Valutazione di Impatto Ambientale e Autorizzazione Ambientale Integrata ed è stata abrogata la L.R. n. 40 del 14 dicembre 1998 che conteneva le disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione.

La L.R. disciplina le modalità di attuazione sul territorio regionale delle procedure di cui ai principi generali stabiliti dalla parte prima del D.L. 152/2006, definendo altresì le autorità competenti e la tipologia dei progetti soggetti alle valutazioni ambientali in base ai caratteri peculiari del progetto stesso.

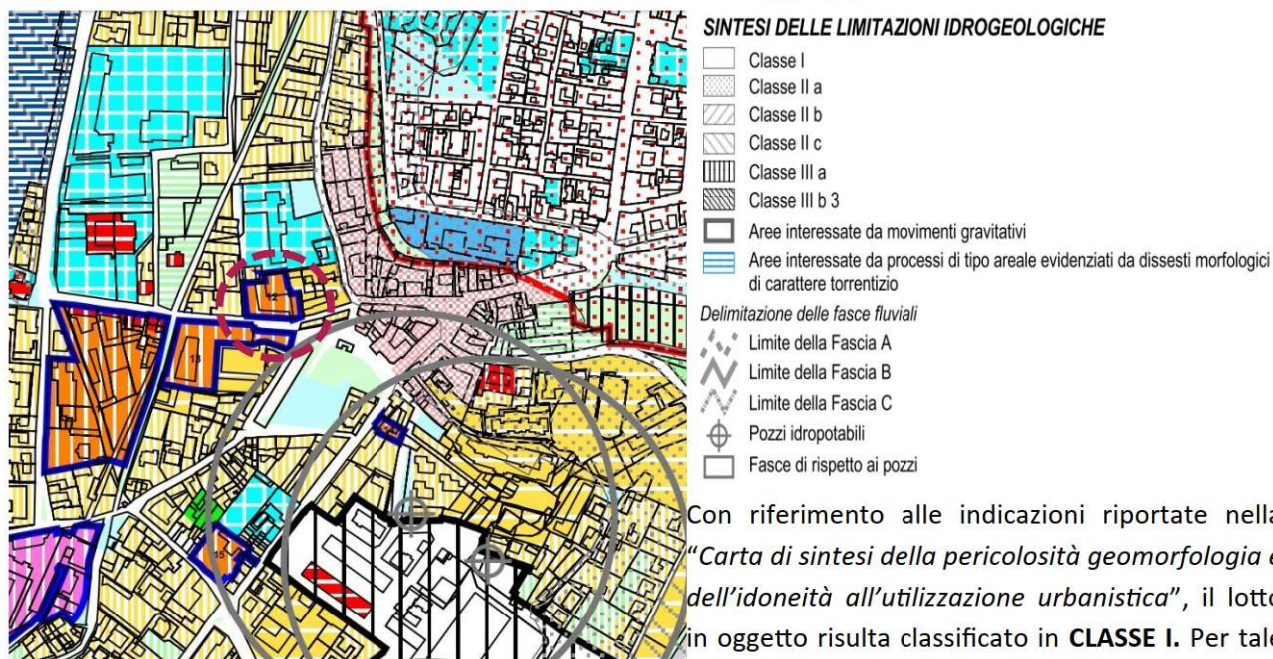
Nel caso della Valutazione di Impatto Ambientale, l'allegato B alla legge regionale stabilisce quali sono i progetti sottoposti alla *procedura di verifica di V.I.A.*; la lettera 7, "*progetti di infrastrutture*" contempla al punto B.7.b1) i "*progetti di sviluppo di aree urbane, nuove o in estensione, interessanti superfici superiori ai 40 ettari; progetti di riassetto o sviluppo di aree urbane all'interno di aree urbane esistenti, che interessano superfici superiore a 10 ettari*".

Il comparto oggetto del presente Piano di Recupero riguarda un'area avente superficie ben inferiore a tale soglia motivo per cui il progetto non deve essere sottoposto a Valutazione di Impatto Ambientale.

## 14 VINCOLI SULL'AREA

### 14.1 VINCOLI GEOLOGICI

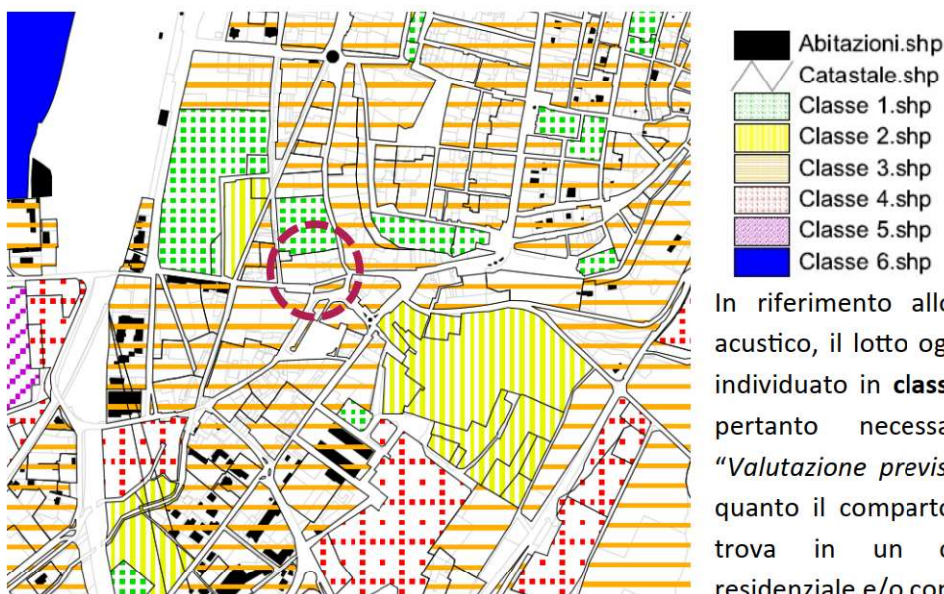
Di seguito si riporta la situazione geologica dell'area (la tavola è aggiornata alla variante parziale 12):



Con riferimento alle indicazioni riportate nella "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", il lotto in oggetto risulta classificato in **CLASSE I**. Per tale classe non sono previste limitazioni causate da rischi incombenti e le trasformazioni urbanistiche ed edilizie previste dal P.R.G.C. Sono ammesse nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/1988.

### 14.2 CLASSIFICAZIONE ACUSTICA VIGENTE E PREVIGENTE

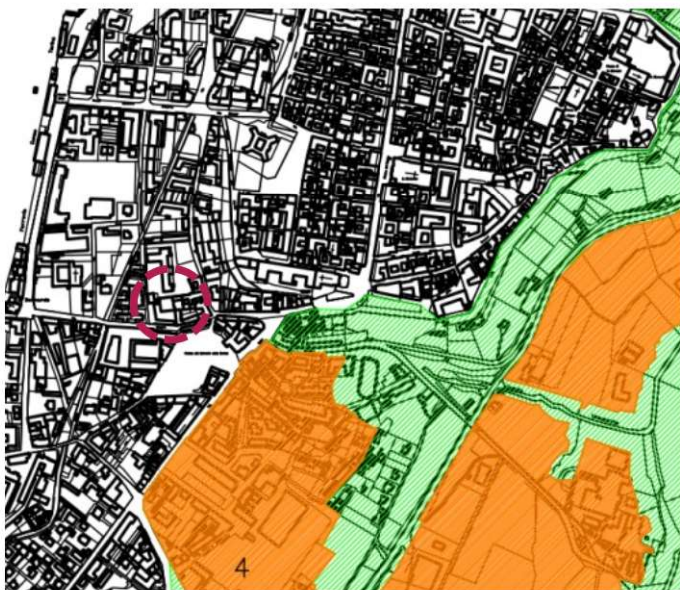
Di seguito si riporta più dettagliatamente la situazione della Classificazione Acustica dell'area vigente approvata in via definitiva con D.C.C. n. 71 del 30.09.2014: "Variante Generale al Piano di Zonizzazione Acustica del Comune di Fossano approvato in Adozione definitiva con Deliberazione C.C. n. 17 del 03/03/2014".



In riferimento allo studio dell'inquinamento acustico, il lotto oggetto della domanda risulta individuato in **classe acustica III**. Non si rende pertanto necessaria la redazione una "Valutazione previsionale di clima acustico" in quanto il comparto, già del tutto edificato, si trova in un contesto prevalentemente residenziale e/o con destinazioni compatibili.

### 14.3 VINCOLO IDROGEOLOGICO

Di seguito si riporta l'estratto della tavola di Vincolo Idrogeologico dalla quale è possibile evincere che l'area in esame non è assoggettata al vincolo.



### 14.4 VINCOLO PAESAGGISTICO – AMBIENTALE

Di seguito si riporta l'estratto della tavola P2 del Piano Paesaggistico Regionale, approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017, dalla quale è possibile evincere che l'area in esame non è assoggettata a vincoli di tipo paesaggistico.



### 14.5 RISPETTO POZZI

L'area in esame non risulta ricadere nelle zone di rispetto allargate né in quelle ristrette di rispetto dei pozzi esistenti.

### 14.6 VINCOLO ART. 24 L.R. 56/77 E S.M.I.

L'area in esame non risulta ricadere nelle aree individuate dall'art. 24 della L.R. 56/77 e pertanto non è dovuta la preventiva autorizzazione del progetto da parte della Commissione regionale per gli insediamenti d'interesse storico-artistico, paesaggistico o documentario.

**15 BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Per quanto concerne la conformità delle opere in materia di abbattimento delle barriere architettoniche si rimanda alla verifica del Servizio LL.PP. per quanto concerne i percorsi pedonali dei disposti della legge 13/1989, del D.M. 236/1989, della legge 118/1971, del D.P.R. 384/1978 e di ogni altra norma in materia di barriere architettoniche, come previsto dall'art. 32 comma 5 L.R. 56/1977. Per quanto concerne altresì la conformità delle opere in materia di abbattimento delle barriere architettoniche in relazione ai singoli interventi edificatori sarà verificata in sede di attuazione del piano con intervento diretto.

**16 VERIFICA DISTANZE**

L'art. 47 della N.T.A. del P.R.G.C. prescrive una distanza di m. 5,00 dai confini di proprietà, riportando che *"tale minimo potrà essere ridotto a 0 se persiste parete a confine non finestrata..."*, m. 10,00 tra fabbricati e m. 5,00/7,50/10,00 dai confini stradali per strade con larghezza inferiore a m. e 7,00/compresa tra m. 7,00 e 15,00/superiore a m. 15,00.

Relativamente alle distanze dai confini si specifica che il filo di fabbrica sul confine nord del basso fabbricato in progetto (parete non finestrata) risulta coincidere con quello della porzione di fabbricato produttivo esistente (parete non finestrata), così come dimostrato con le planimetrie catastali di impianto pertanto tale distanza pari a 0 è legittimamente consentita. La distanza delle maniche del nuovo fabbricato dai confini nord ed est risultano superiori a m. 5,00 e pertanto verificate.

In merito alle distanze tra fabbricati, le distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti in progetto è pari a m. 10,00 e pertanto anch'esse risultano verificate.

Infine nel merito delle distanze dai confini stradali si specifica che l'arretramento sul lato ovest determina una distanza pari a m. 5,00. Sul lato sud invece il progetto prevede il mantenimento del filo di fabbricato esistente al piano terreno e la realizzazione al medesimo filo nell'interrato pertanto, non arretrandosi all'interrato, occorre verificarne la possibilità di deroga. A tal proposito si specifica che l'art. 47 comma 3 riporta nella voce della distanza da strada che *"sono ammesse distanze inferiori previo motivata approvazione da parte del Consiglio Comunale in sede di adozione preliminare del SUE"*. Si ritiene che l'indicazione relativa all'approvazione da parte del Consiglio Comunale sia un refuso nella formulazione della norma di P.R.G.C. in quanto come previsto dalla L.R. 56/77 (normativa tra l'altro sovraordinata) l'adozione preliminare è competenza della Giunta Comunale. Contestualmente alla delibera di adozione preliminare del SUE sarà pertanto sottoposta alla Giunta la proposta di mantenimento del filo fabbricato a confine con la sede stradale.

**17 VERIFICA ALTEZZE**

L'art. 47 delle N.T.A. del P.R.G.C., nella specifica tabella relativa al comparto 11 di Via C. Battisti prescrive altezza massima pari a m. 12,50 che risulta coincidere con il progetto ed è pertanto verificata.

**18 DETERMINAZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE**

Gli oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati come in seguito.

**DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

OO.UU. primaria

mc. 2.333,58 x 2,57 €/mc. = € 5.997,30

OO.UU. secondaria

mc. 2.333,58 x 5,24 €/mc. = € 12.227,96

**Totale OO.UU. per destinazione residenziale = € 18.225,26**

**DESTINAZIONE DIREZIONALE (D2)**

OO.UU. primaria

mq. 167,36 x 46,45 €/mq. = € 7.773,87

OO.UU. secondaria

mq. 167,36 x 15,69 €/mq. = € 2.625,88

**Totale OO.UU. per destinazione direzionale (D2) = € 10.339,75**

**TOTALE OO.UU. = € 28.625,01**

**19 OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Come accennato in precedenza il comparto prevede la realizzazione di opere pubbliche a scomputo degli oneri di urbanizzazione su aree private che saranno cedute gratuitamente al comune, ovvero la realizzazione di un parcheggio pubblico lungo la via Cesare Battisti (lato ovest del comparto) ed aree a verde pubblico per un importo complessivo di **€ 57.589,68**.

**20 COSTO DI COSTRUZIONE**

Il contributo è a carico del richiedente il titolo abilitativo per ogni autonomo intervento edilizio, pertanto la determinazione dell'importo dovrà essere in relazione alle disposizioni vigenti all'atto della domanda del titolo stesso.

**21 CONSIDERAZIONI/RICHIESTE DELL'UFFICIO**

Sulla scorta dell'istruttoria tecnica effettuata dall'Ufficio si riassumono di seguito i chiarimenti, le modifiche e le integrazioni richieste ai proponenti con nota in data 31/01/2025:

ARGOMENTO	RICHIESTA MODIFICA/CHIARIMENTO
DATI QUANTITATIVI - VERIFICHE EDILIZIE e URBANISTICHE	E' necessario fornire dimostrazione grafica e analitica della Superficie Coperta sia esistente che di progetto; La S.U.L. ed il Volume complessivi sia di rilievo che di progetto del fabbricato esistente sono stati conteggiati in modo errato in quanto è stato ricompreso il locale sgombero del piano secondo che dai disegni forniti risulta inaccessibile; Non risulta esplicita la verifica in ordine alle percentuali minime e massime di uso residenziale e direzionale ed all'indice di Utilizzazione Fondiaria (da aggiungere alle N.T.A.

	del P.d.R. ed alla relazione generale di progetto).
TAVOLE GRAFICHE	<p>La tav. 12P NP1 è da aggiornare nel calcolo di SUL e Volume per le motivazioni di cui all'argomento precedente;</p> <p>La tav. 12P NP1 risulta errata nella rappresentazione del piano primo della situazione autorizzata del fabbricato esistente (il locale sgombero risulta chiuso come da progetto);</p> <p>La tav. 12P NP1 risulta errata nella rappresentazione del piano terra della situazione in progetto del fabbricato esistente (cantine mancanti e autorimessa presente);</p> <p>La tav. 12P NP1 risulta errata nell'indicazione delle pratiche autorizzative 2022/184 D (annullata) e 2022/184 DV1 (non esistente agli atti). Le S.C.I.A. autorizzative da indicare sono la 2022/207 D e 2022/207 DV1;</p> <p>La tav. 10P NP1 presenta errore grafico del prospetto ovest autorizzato in quanto in corrispondenza del locale sgombero è rappresentato lo stato in progetto;</p> <p>Nella tav. 5P NP1 risulta da rettificare la sovrapposizione di gialli e rossi sui confini nord e sud del comparto in quanto i due limiti non combaciano (se trattasi invece di errore progettuale dovranno essere altresì rettificate le tavole di progetto, dati quantitativi, etc).</p>
STANDARD URBANISTICI	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Non risulta dimostrato e graficizzato lo standard a parcheggio privato di cui all'art. 103 e art. 11 commi 5 e 6 delle N.T.A. del P.R.G.C.;</li> <li>• E' necessario indicare (in pianta o in relazione) le specifiche superfici di cantina e autorimesse del basso fabbricato, ai fini delle verifiche degli standards pertinenziali e privati;</li> <li>• E' necessario chiarire/rettificare la dimostrazione del verde privato in quanto sembrerebbero conteggiate anche le aiuole verdi di cui all'area prevista in cessione gratuita. In conseguenza di ciò occorre eventualmente rettificare la tav. 6P NP1.</li> </ul>
PARERE CORPO DI POLIZIA LOCALE	<p>In seguito si riportano i punti salienti del parere espresso in sede di Conferenza dei Servizi ex art. 14-bis dal Corpo di Polizia Locale, reso al prot. 2025/862 del 09/01/2025 e per il quale occorre apportare le opportune modifiche, ovvero controdedurre relazionando le scelte progettuali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>il passo carrabile di Via Cesare Battisti dovrà essere arretrato, garantendo per i veicoli un'area di sosta esterna alla carreggiata, in attuazione del comma 4 dell'articolo 46 del Regolamento d'Esecuzione Cds e dovrà essere debitamente segnalato con apposito cartello stradale di cui alla figura II 78 Art 120 del DPR 16 dicembre 1992 numero 495; da modificare tavv. 5P NP1 - 6P NP1 – 15P NP1;</i></li> <li>• <i>dovrà essere previsto nell'area limitrofa al nuovo caseggiato in oggetto, un idoneo percorso pedonale/marciapiede d'uso pubblico (ravvisata altresì in loco l'uscita secondaria di una scuola elementare); da modificare progetto OO.UU. ovvero controdedurre all'osservazione;</i></li> <li>• <i>l'uscita del tratto di strada di Via Cesare Battisti (retro - compreso tra il 69 ed il 75), dovrà prevedere il segnale di STOP anziché il DARE LA PRECEDENZA e nei nuovi parcheggi di uso pubblico, ivi dislocati, si dovrà prevedere l'istituzione di n 1 (uno) parcheggio riservato alle persone con invalidità; da modificare tavv. 5P NP1 - 6P NP1 – 15P NP1;</i></li> <li>• <i>Si suggerisce in sede d'attuazione del presente piano di Recupero di valutare l'armonizzazione di via Cesare Battisti, tratto compreso tra quest'ultima strada e Via Matteotti, con l'eventuale istituzione di una area pedonale (visto l'aumento del flusso pedonale e l'esigenza di garantire percorsi pedonali idonei) nonché la possibilità di determinare, eventualmente a scomuto oneri, una copertura della suddetta zona, con apparecchiature di videosorveglianza (comprensiva di allaccio elettrico), in possesso delle caratteristiche tecnologiche da condividere con l'Ufficio scrivente da modificare progetto OO.UU. ovvero controdedurre all'osservazione.</i></li> </ul>
PARERE ARDEA SRL	Sulla base del parere tecnico positivo fornito da Ardea SRL, reso al prot. 2024/2021 in data 10/01/2025, rilasciato sulla base della "tavola aggiornata ricevuta in data 19/12/2024", si richiede la trasmissione di tale elaborato.
NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO	All'art. 2 occorre rettificare il dato di rilievo relativo al conteggio della S.U.L. (fabbricato "Sordella") come sopra esplicitato ed epurare la tabella dello stato di fatto dei calcoli relativi agli standard pubblici in quanto irrilevanti ai fini del Piano;

	<p>All'art. 5 occorre rettificare i dati di progetto relativi al conteggio della S.U.L. (fabbricato "Sordella") e conseguentemente il totale residenziale ed il totale a progetto. Occorre altresì esplicitare la verifica circa il rispetto dei parametri di U.T. base, percentuali minime e massime di uso residenziale e altri usi, nonché aggiornare i dati</p> <p>All'art. 6 occorre epurare la tabella "Aumento unità abitative e ampliamento Cond. Sordella" dei dati che non rilevano nella fattispecie di progetto (10/75 S.U.L. e 25/50 S.U.L.) e conseguentemente modificare i dati relativi al "Totale delle aree previste in cessione". Occorre altresì ricalcolare l'importo di monetizzazione dello standard residuo in quanto gli importi a mq e gli scaglioni applicati non sono corretti.</p>
RELAZIONE GENERALE DI PROGETTO	<p>Si richiede di modificare i dati quantitativi come riportato negli argomenti di cui sopra. Si richiede altresì di rettificare l'elenco dei titoli autorizzativi riportato per il fabbricato "Sordella" in quanto riporta la S.C.I.A. 2022/184 D che è archiviata in luogo della 2022/207 D efficace.</p>
BOZZA DI CONVENZIONE	<p>Si rileva in generale che l'elaborato non è aggiornato per quanto concerne i dati quantitativi ed i relativi calcoli che dovranno essere corretti come riportato negli argomenti di cui sopra.</p> <p>In linea generale si segnala inoltre che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• mancano le indicazioni in ordine alla garanzie dell'importo delle OO.UU. a scomputo, della superficie in cessione e dell'area da assoggettare;</li> <li>• mancano indicazioni circa le caratteristiche e la descrizione delle OO.UU. da trattare in apposito capitolo;d</li> <li>• mancano indicazioni circa la precisazione dell'area prevista in assoggettamento all'uso pubblico.</li> </ul> <p>Inoltre, essendo l'Ufficio a conoscenza della volontà dei proponenti di richiedere all'Amministrazione una variante al P.R.G.C. (al fine di consentire eventualmente la possibilità di realizzare opere eccedenti la MS ed il RC al fabbricato "Sordella"), si consiglia di dedicare apposito articolo andando a precisare che l'eventuale variante successiva al P.d.R. avverrà sempre in conformità alle percentuali minime previste dall'apposita tabella art. 47 (qualora verificabili e non oggetto anch'esse di variante).</p>

Si precisa che con le integrazioni pervenute in data 11/02/2025 prot. 2025/5867 ed in data 24/02/2025 prot. 2025/7587, le richieste dell'ufficio sono state del tutto ossequiate.

**Il Piano di recupero può essere pertanto adottato.**

Fossano, li 27 febbraio 2025.

**IL TECNICO ISTRUTTORE**  
(Arch. Sara FERRERO)

**VISTO IL DIRIGENTE**  
(Arch. Elisabetta PRATO)